

# 平成 30 年度税制改正要望に対する結果概要について

## <税制関係>

### 1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進、土地の流動化・有効活用の促進等を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

#### (1) 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

**⇒平成32年3月31日まで2年間延長されます**

#### (2) 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（原則：4%→3%）

**⇒平成33年3月31日まで3年間延長されます**

② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

**⇒平成33年3月31日まで3年間延長されます**

③ 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置

**⇒平成32年3月31日まで2年間延長されます**

#### (3) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3%→0.1%）の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

**⇒平成32年3月31日まで2年間延長されます**

#### (4) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（平成 29 年 12 月 31 日）を延長すること。

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

**⇒平成31年12月31日まで2年間延長されます**

**(③については、これまでは耐火建築物のみに求められていた買換え資産の築年数要件（25年）を、非耐火建築物にも付す見直しがされております（耐震基準適合証明書があれば、築年数要件は付されません）**

#### (5) 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（平成 30 年 3 月 31 日）を延長すること。

- ① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置

＜商業地等の場合＞

ア. 負担水準が 70% 以上の場合

：今年度課税標準額は今年度評価額の 70% とする

イ. 負担水準が 60% 以上 70% 未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額と同額に据え置く

ウ. 負担水準が 60% 未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の 5% を加算した額とする

＜住宅用地の場合＞

ア. 負担水準が 100% 以上の場合

：今年度課税標準額は今年度評価額の 100% とする

イ. 負担水準が 100% 未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の 5% を加算した額とする

- ② 商業地等に係る条例減額制度  
課税標準額の上限を評価額の60%～70%未満の範囲で条例で定める値に引き下げられる
- ③ 住宅用地等の税負担急増土地に係る条例減額制度  
条例で課税標準額の伸びに上限（1.1以上）を設定できる  
**⇒平成33年3月31日まで3年間延長されます**

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 …… 平成30年3月31日  
**⇒平成32年3月31日まで2年間延長されます**
- ② 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置  
…… 平成30年3月31日  
**⇒平成32年3月31日まで2年間延長されます**
- ③ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）  
…… 平成30年3月31日  
**⇒平成32年3月31日まで2年間延長されます**
- ④ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置 …… 平成30年3月31日  
**⇒平成32年3月31日まで2年間延長されます**
- ⑤ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長（固定資産税）  
…… 平成30年3月31日  
**⇒昨今の都市農業の振興、生産緑地関連の税制要望等との関係もあり、当該軽減措置の延長は大綱に盛り込まれませんでした**
- ⑥ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円特別控除  
…… 平成29年12月31日  
**⇒平成32年12月31日まで3年間延長されます**

## 2. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅流通・リフォーム市場を活性化し、多様な消費者のニーズに対応していくため、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置について、住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること。

### ⇒一定の場合に※1 現行の特例措置の対象を敷地部分に拡充（敷地に係る不動産取得税を減額※2）されます

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2 ①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）×3%のいずれか多い方を減額

## 3. 耐震基準不適合の中古住宅を取得し、6カ月以内に耐震改修工事を行い居住の用に供した場合の不動産取得税の軽減措置を敷地にも適用

平成26年税制改正で新設された標記特例措置については、建物には適用されるが、土地には適用されない。建物と敷地は一体で取引する機会が多いため、敷地にも不動産取得税の軽減措置を適用すること。

### ⇒現行の特例措置の対象を敷地部分に拡充されます

## 4. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和

平成28年度税制改正で新設された標記特例措置をより使いやすくするため、以下の要件を緩和すること。

- ① 「相続時から3年以内」とされている適用期間の要件を緩和し、平成25年1月2日より前に相続した空き家についても本特例の対象とすること
- ② 相続開始の直前において、被相続人が老人ホームや介護施設等に入っていた場合でも本特例の対象とすること
- ③ 相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること

### ⇒今後の課題として、引き続き要望をしていきます

## 5. 住宅ローン控除等の要件の緩和

### (1) 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

### (2) 床面積要件の引下げ

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件（50㎡以上）を引下げること。

**⇒今回は(1)(2)とも実現しなかったため、引き続き要望を  
していきます**

## 6. 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税に係る特例措置の拡充

低未利用不動産の有効活用・発生抑制に資するため、不動産取得時の登録免許税・不動産取得税に係る特例措置を拡充すること。

**⇒今後の課題として、引き続き要望をしていきます**

## 7. 隣地所有者への敷地売却等に係る税制特例の創設

今後の人口減少による、空き家・空き地の増加に対処し、不動産需要を喚起するため、隣地所有者に敷地を売却した場合の売却者の譲渡税や、購入者の不動産取得税等を軽減する税制特例を創設すること。

**⇒今後の課題として、引き続き要望をしていきます**

## 8. 住宅ローン減税の二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

**⇒今後の課題として、引き続き要望をしていきます**

## 9. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽

減措置（小規模住宅用地 1 / 6、一般住宅用地 1 / 3）の適用対象とすること。

**⇒今後の課題として、引き続き要望をしていきます**

## 10. 都市の魅力向上に係る特例措置の創設

人口減少社会において低未利用土地が都市内にランダムに生じる「都市のスポンジ化」への対策のための制度創設に伴う税制上の特例措置を創設すること。

**⇒以下の特例措置が創設されます**

- ①立地誘導促進施設協定（仮称）に係る課税標準の特例措置（新規）
- ②低未利用土地利用権設定等促進計画（仮称）に係る特例措置（新規）
- ③都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例措置（拡充）

## 11. 総合的な流通課税の見直し

消費税の負担軽減策をはじめ、不動産取得税の抜本的見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを検討すること。

**⇒今後の課題として、引き続き要望をしていきます**

## 12. 長期譲渡所得の特別控除の創設

人口減少下における空き家等の流通促進、地方創生等のため、空き家バンクへの登録空き家等や、隣地所有者への譲渡等に対して、長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

**⇒今後の課題として、引き続き要望をしていきます**